

Sopimus kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta ja kiinteistörasitteista / Skanska Talonrakennus Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginhallitus hyväksyi 13.1.2020 § 3 Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen, joka liittyi kiinteistön 297-6-14-2 eli entisen teknillisen oppilaitoksen alueen asemakaavoittamiseen. Maankäyttösopimus allekirjoitettiin 17.1.2020.

Maankäyttösopimus sisälsi esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen vaihtamisesta sekä kevyen liikenteen väylän ja kunnallisteknisten verkostojen edellyttämien kiinteistörasitteiden perustamisesta. Sopimuksen mukaan Skanska Talonrakennus Oy luovuttaa kaupungille uudessa asemakaavassa yleisiksi alueiksi eli kaduiksi ja puistoiksi osoitetut alueet. Kaupunki luovuttaa Skanska Talonrakennus Oy:lle ns. Puijonkuppen tonttialueiksi osoitetut kaupungin omistamat alueet.

Kiinteistön 297-6-14-2 hankkimisen jälkeen Skanska Talonrakennus Oy on jakanut kiinteistöstä määräaloja tulevia asuinrakennuksia varten perustamilleen yhtiöille. Yhtiöt ovat saaneet lainhuudot määräaloilleen. Tästä syystä maanvaihtosopimusta ja rasitesopimusta ei voi enää tehdä pelkäämään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa, vaan sopimukseen on otettava osapuoliksi myös ne yhtiöt, joiden omistamia alueita maanvaihto tai perustettavat rasitteet koskevat. Sopimuksen tekemisestä on tehtävä myös uusi päätös, jotta osapuolet voivat saada kirjaamisviranomaiselta lainhuudot saamilleen määräaloille.

Esisopimuksessa sovittiin, että kaupunki luovuttaa Skanska Talonrakennus Oy:lle kiinteistöstä Hatsalan puistot 297-6-9903-0 kaksi uudessa asemakaavassa tonttimaaksi osoitettua määräalaa, joiden koot ovat 261 m² ja 193 m². Määräalojen arvoksi sovittiin yhteensä 229 200 euroa. Samalla sovittiin, että Skanska Talonrakennus Oy luovuttaa kaupungille hankkimastaan kiinteistöstä 297-6-14-2 kaksi määräalaa, joiden koot ovat yhteensä 2 980 m². Näiden määräalojen arvoksi sovittiin esisopimuksessa yhteensä 74 500 euroa. Esisopimuksessa sovittiin, että Skanska Talonrakennus Oy maksaa lopullisessa vaihdossa kaupungille välirahaa 154 700 euroa, koska kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n toisilleen luovutamilla määräaloilla on eri arvo.

Esisopimuksen mukaan määräalojen vaihto piti tehdä sitten, kun kaupungille luovutettavilta alueilta on rakennukset purettu. Uuden sopimusluonnoksen mukaan määräalojen vaihto tehdään kuitenkin jo ennen rakennusten purkamista, jotta Skanska Talonrakennus Oy ja sen perustamat yhtiöt saavat asemakaavan mukaiset tontit kokonaan omistukseensa ja pääsevät mm. hakemaan rakentamisen edellyttämiä viranomaislupia. Rakennusten purkamisesta vastaavat yhtiöt kustannuksellaan.

Esityslistan liitteenä on sopimusluonnos, jonka tarkoituksena on sopia määräalojen luovutuksista ja rasitteista siten, että 17.1.2020 allekirjoitetun esisopimuksen tarkoitus toteutuu. Uuden sopimusluonnoksen mukaan kaupunki myy kiinteistöstä Hatsalan puistot 297-6-9903-0 seuraavat määräalat:

- Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18:lle noin 261 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakenusten korttelialuetta (ALP-7). Määräalalla ei ole rakennuksia. Määräalan kauppahinta on 131 800 euroa.
- Puijonkuppeen Pysäköinti Oy:lle noin 126 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaista autopaikkojen korttelialuetta (LPA-17). Määräalalla ei ole rakennuksia. Määräalan kauppahinta on 63 600 euroa.
- Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5:lle noin 67 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaista asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialuetta. (ALPY-3). Määräalalla ei ole rakennuksia. Määräalan kauppahinta on 33 800 euroa.

Uuden sopimusluonnoksen mukaan Skanska Talonrakennus Oy myy Kuopion kaupungille kiinteistöstä 297-6-14-2 seuraavat määräalat, joiden kauppahinta on yhteensä 74 500 euroa:

- Noin 582 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP). Määräalalla ei ole rakennuksia.
- Noin 2398 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä asemakaavan mukaista katualueutta (Opistokuja).

Määräalojen luovutusten suhteen 17.1.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukainen lopputulos toteutuu. Määräalat vain myydään niiden lopullisille omistajille eli Skanska talonrakennus Oy:n perustamille yhtiöille. Lisäksi sopimuksessa sovitaan samoista rasitteista kuin esisopimuksessa.

Tarkemmat sopimusehdot ja määräalojen sijainnit ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta ja sen liitekartasta.

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska se tähtää asemakaavan mukaisten kokonaisten tonttien muodostamiseen ja siten osaltaan mahdollistaa rakennusluupien hakemisen.

Esitys

Kaupunginhallitukselle esitetään seuraavaa:

1. Kaupunki tekee Skanska Talonrakennus Oy:n, Puijonkuppeen Pysäköinti Oy:n, Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 18:n, Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 3:n, Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 5:n ja Kiint. Oy Kuopion Opistokuja 1:n kanssa esityslistan liitteenä olevan kiinteistöjen 297-6-14-2 ja 297-6-9903-0 määräaloja ja perustettavia rasitteita koskevan sopimuksen.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset lisäykset ja korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan kaupungin puolesta allekirjoittamaan sopimus.

4. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 31 2846/2021 Määräalojen luovutussopimus ja rasitesopimus
32 2846/2021 Sopimuksen liite 1 kartta luovutettavista määräaloista ja perustettavista rasitteista

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

